

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Boterweg (nabij nr. 1), Heeswijk-Dinther		
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek	Openbaar:	Ja

Heesch, 15 februari 2022

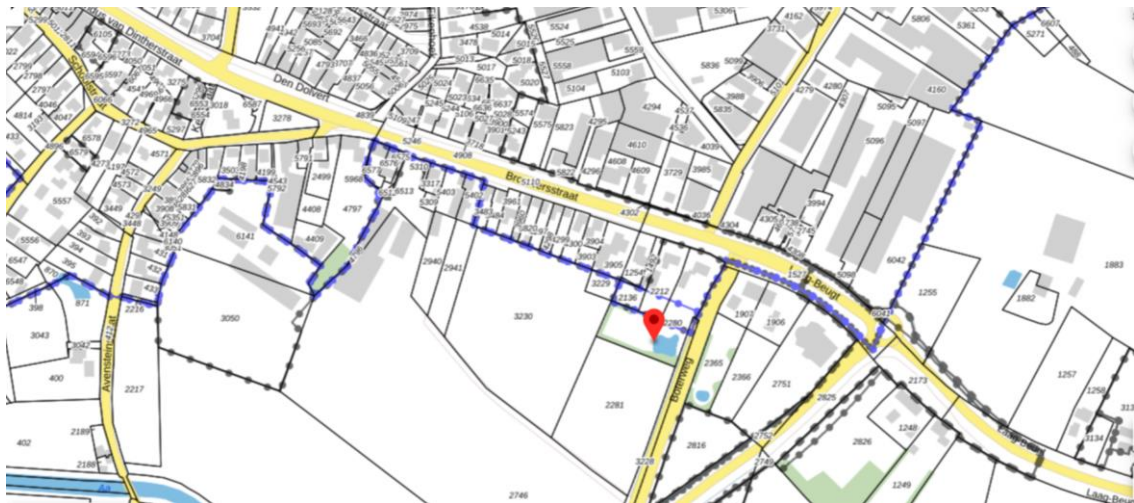
Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan "Boterweg (nabij 1), Heeswijk-Dinther".

Inleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan "Boterweg (nabij 1), Heeswijk-Dinther". Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader om 1 Ruimte voor Ruimte woning te kunnen bouwen aan de Boterweg te Heeswijk-Dinther. De locatie is in onderstaande figuur aangegeven en betreft een locatie in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Het perceel is momenteel onbebouwd. Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte.

Het is stedenbouwkundige verantwoord om medewerking te verlenen aan de realisatie van één woning op het perceel. Hiervoor is een herziening van het thans geldende bestemmingsplan nodig.





Het vigerende bestemmingsplan betreft “Buitengebied Bernheze” (2014). Volgens dit bestemmingsplan geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden’. De bouw van één woning binnen deze bestemming is niet toegestaan. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de woning met daarbij behorende parkeergelegenheden mogelijk te maken. Het plan is voorgelegd aan de provincie (in kader van het wettelijk vooroverleg) en zij is akkoord met deze ontwikkeling.

Samenvatting/toelichting

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen als bijlage. De meest relevante planaspecten zijn:

Woonvisie en Ruimte voor Ruimte

Het college heeft op 23 april 2019 besloten om de bouw van vrijstaande woningen voorlopig in te perken tot maximaal 1 titel per initiatiefnemer, mits stedenbouwkundig akkoord. Dit geldt zowel voor verzoeken in het buitengebied (ruimte voor ruimte) als ook voor verzoeken binnen de kern. Uit evaluatie van de Woonvisie is namelijk gebleken dat een overschot is ontstaan in deze categorie woningen. Voorliggend plan voldoet aan dit uitgangspunt.

In de nieuwe Woonvisie (door uw raad vastgesteld d.d. 16 december jl) en op basis van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte (door uw raad vastgesteld d.d. 7 oktober jl.) wordt van het college verwacht terughoudender met Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen om te gaan en dit instrument strategischer in te zetten. Het heeft daarbij de voorkeur om tot een planmatige Ruimte voor Ruimte ontwikkeling te komen. Onderhavig initiatief is reeds in 2017 gestart en wordt daarom onder de ‘oude’ condities afgewikkeld.

Op basis van een gesloten overeenkomst tussen gemeente en provincie Noord-Brabant ontvangt de gemeente een bedrag van € 50.000 (stimuleringsbijdrage) per Ruimte voor Ruimte woning dat binnen Bernheze wordt gerealiseerd en waarvoor een bouwtitel is aangekocht via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voorliggend plan voldoet aan de gestelde voorwaarde en levert, na realisatie van de woning, de gemeente derhalve € 50.000 op. Dit bedrag dient door de gemeente te worden geïnvesteerd in verbetering van de omgevingskwaliteit.

Stedenbouwkundige en landschappelijke afweging

De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een planologisch aanvaardbare locatie in de kernrand-zone van Heeswijk-Dinther geprojecteerd. Het betreffende perceel is thans voorzien van bomen en struweel en kent daardoor een groen karakter. De binnen het plangebied aanwezige beplanting is niet beschermd.

De Ruimte voor Ruimte woning kan worden gerealiseerd mits er voldoende zorg is voor landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiertoe heeft initiatiefnemer een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Dit plan treft u bij de stukken aan. Hieronder een beeld van het inrichtingsplan.



het groene karakter van het plangebied behouden blijft. Hiertoe is een groenplan opgesteld. Dit groenplan dient (middels een voorwaardelijke verplichting) te worden uitgevoerd en behouden/beheerd.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald. Het verhaal van planschade is in een overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

We publiceren het plan en deze wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan hun mening over het plan geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aan de raad aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan 'Boterweg (nabij 1), Heeswijk-Dinther'. Versieonnummer: 1638689